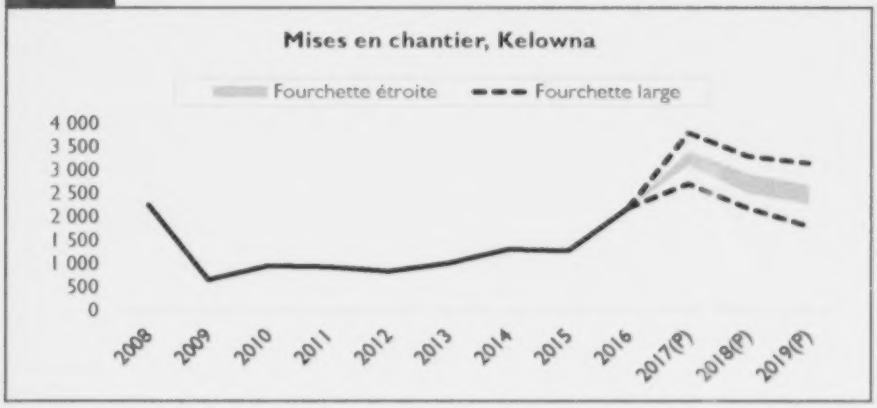
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Kelowna

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

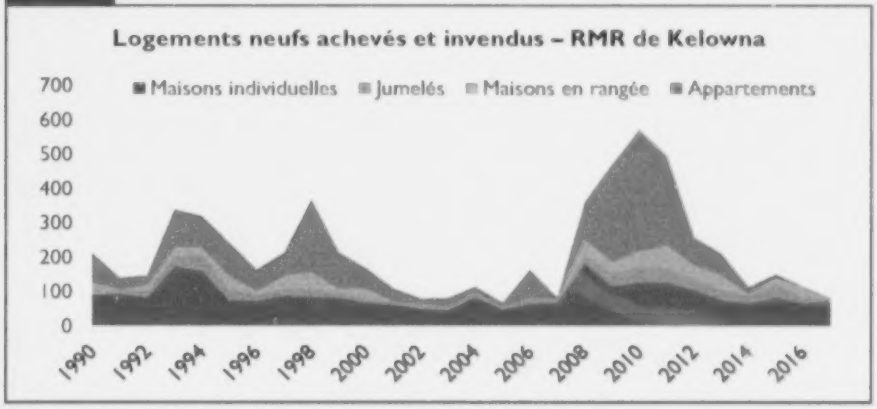
Date de diffusion : automne 2017

Figure 1



Source : SCHL, (P) : Prévision

Figure 2



Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements (données les plus récentes : août 2017)

Faits saillants[1]

- Une augmentation notable des mises en chantier de logements collectifs et une stabilisation de la construction de maisons individuelles se traduiront par un accroissement du nombre total de mises en chantier en 2017 et par un ralentissement éventuel en 2018 et en 2019.
- Les ventes MLS® devraient demeurer fermes en 2018 et en 2019 et avoisiner les niveaux de 2017. Le prix MLS® moyen devrait monter considérablement en 2017, mais moins qu'en 2016, puis il augmentera plus modérément jusqu'à la fin de 2019.
- Le nombre prévu de logements locatifs neufs mis sur le marché en 2017 et en 2018 devrait entraîner une hausse du taux d'inoccupation des appartements, puis une modeste baisse en 2019, car la croissance démographique continue de susciter une nouvelle demande de logements locatifs.

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 2 octobre 2017.

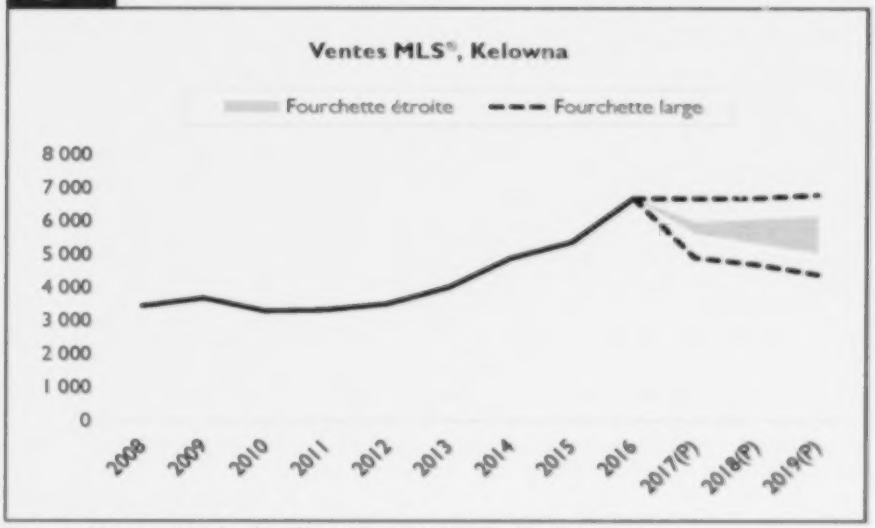
Canada

SCHL CMHC

La construction d'habitations s'intensifiera en 2017 et diminuera légèrement en 2018 et en 2019

À Kelowna, la construction d'habitations est de nouveau stimulée par des facteurs fondamentaux positifs, comme une croissance démographique soutenue par la migration, une solide reprise du marché du travail, de bas taux hypothécaires et une forte activité sur le marché de la revente. Une croissance démographique constante, qui se rapproche davantage des niveaux de 2015, permettra à la demande d'habitations neuves de se stabiliser jusqu'en 2019 (voir la figure 1). Au cours des deux dernières années, la migration de jeunes professionnels, de retraités et de personnes âgées vers la région de Kelowna a contribué à l'essor de la demande de logements collectifs, tant en location qu'en copropriété. En outre, de faibles taux d'inoccupation des appartements locatifs, ainsi que de faibles stocks d'appartements en copropriété neufs, ont contribué à l'accroissement de la construction de ce type d'habitations. Durant les huit premiers mois de 2017, en particulier, un nombre record d'appartements locatifs ont été mis en chantier, en réaction aux bas taux d'inoccupation et à des facteurs fondamentaux liés au marché plus favorables. Durant la période 2018-2019, il est prévu que l'accent mis sur la construction de logements collectifs se déplacera vers les appartements en copropriété, particulièrement au centre-ville, car la demande demeure forte pour ce type d'habitations, et le nombre de logements neufs achevés et non écoulés reste bas du point de vue historique (voir la figure 2).

Figure 3



Source : Okanagan Mainline Real Estate Board (OMREB). (P) : Prévision
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble. Prévision : SCHL

L'activité ralentira légèrement sur le marché de la revente en 2017, puis se stabilisera en 2018 et en 2019

Au cours des huit premiers mois de 2017, le nombre total de ventes résidentielles MLS® a baissé d'environ 15 % par rapport à la même période l'an dernier, car la croissance démographique a commencé à ralentir après une très bonne année 2016. Malgré une certaine accalmie en 2017, l'activité demeure exceptionnellement forte sur le marché de la revente et elle contribue à accroître la demande d'habitations neuves, car les stocks de logements existants se sont amenuisés considérablement au cours des deux dernières années. Toutefois, le nombre total d'inscriptions (nouvelles et courantes) a commencé à augmenter au second semestre de 2017. Par conséquent, l'offre et la demande se rapprochent de nouveau du point d'équilibre, comme l'indique le rapport ventes-inscriptions courantes. En 2018 et en 2019, le nombre total de ventes résidentielles MLS® devrait demeurer relativement stable et semblable au niveau de 2017 (voir la figure 3). Le nombre total d'inscriptions devrait continuer d'augmenter lentement au cours de l'horizon prévisionnel, ce qui contribuera à un ralentissement de la montée des prix en 2018 et en 2019 (voir la figure 4).

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.achl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

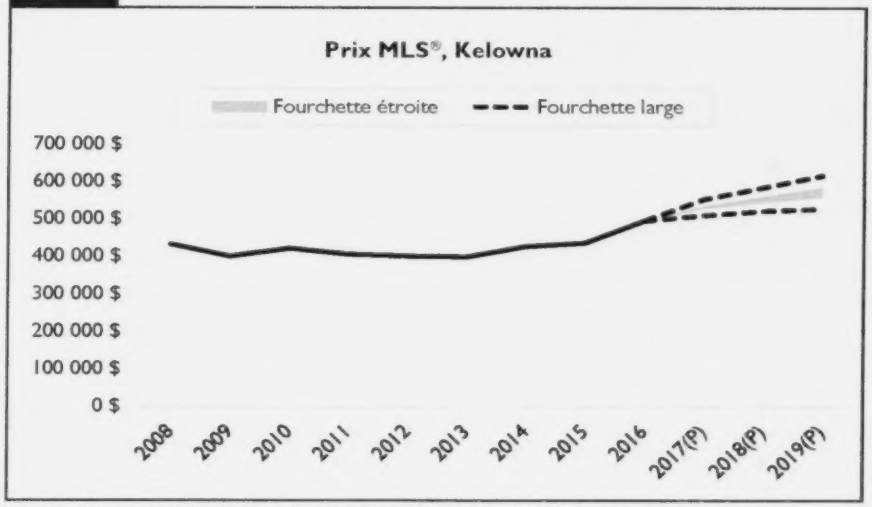
Le taux d'inoccupation montera en 2017 et en 2018 avant de reculer en 2019

À Kelowna, le taux d'inoccupation des appartements devrait progresser en 2017 et en 2018 avec l'arrivée sur le marché d'appartements neufs destinés à la location. La forte demande de logements locatifs incite les constructeurs à accroître l'offre d'habitations neuves. La croissance démographique soutenue devrait faire que la demande de logements locatifs reste élevée durant l'horizon prévisionnel, ce qui entraînera un certain recul du taux d'inoccupation en 2019 (voir la figure 5) lorsque l'offre de logements locatifs neufs se stabilisera à Kelowna. La croissance démographique, l'amélioration continue de l'économie locale et la demande soutenue de la part des établissements d'enseignement postsecondaire dans la RMR de Kelowna favoriseront la demande de logements locatifs jusqu'à la fin de 2019.

Perspectives économiques

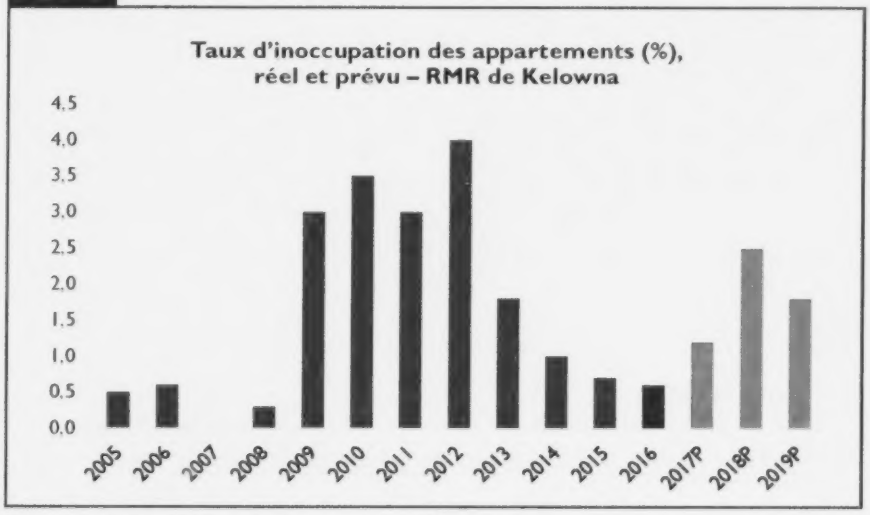
Durant les huit premiers mois de 2017, parmi tous les grands centres de la Colombie-Britannique, c'est Kelowna qui a connu la plus forte croissance de l'emploi. Il convient de souligner la qualité des emplois créés, nombre d'entre eux étant des postes à temps plein, ce qui est le signe d'une forte activité économique. Les gains d'emplois ont été généralisés tant dans le secteur de la production de biens que dans celui des services. La croissance de l'emploi été assez positive en 2017, particulièrement dans les secteurs de la construction, de la fabrication, des services, de l'administration publique, des finances, de l'assurance et de l'immobilier. Alors qu'une partie de ces gains peut être favorisée par l'activité sur le marché de l'habitation, l'augmentation de la population de la région et les changements démographiques contribueront probablement, avec le temps, à l'essor de la demande de biens et de services. En 2018 et en 2019, la croissance de l'emploi devrait être positive, mais plus modeste.

Figure 4



Source : Okanagan Mainline Real Estate Board (OMREB), (P) : Prévision
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
Prévision : SCHL

Figure 5



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Un certain nombre de risques positifs et négatifs sont associés aux prévisions :

- Il se peut les différents ordres de gouvernement resserrent encore leur politique afin de réduire la spéculation et/ou l'endettement des ménages.
- Des risques positifs et négatifs sont associés aux prévisions concernant les facteurs fondamentaux, notamment le rythme d'augmentation des taux hypothécaires (risque négatif), la croissance démographique et l'amélioration de l'emploi.

Les taux hypothécaires devraient augmenter graduellement au cours de l'horizon prévisionnel

Les prévisions pour la période de 2017 à 2019 indiquent un accroissement modéré des taux hypothécaires. Cet accroissement cadre avec l'amélioration attendue de l'économie canadienne et la hausse prévue des taux d'intérêt dans le monde.

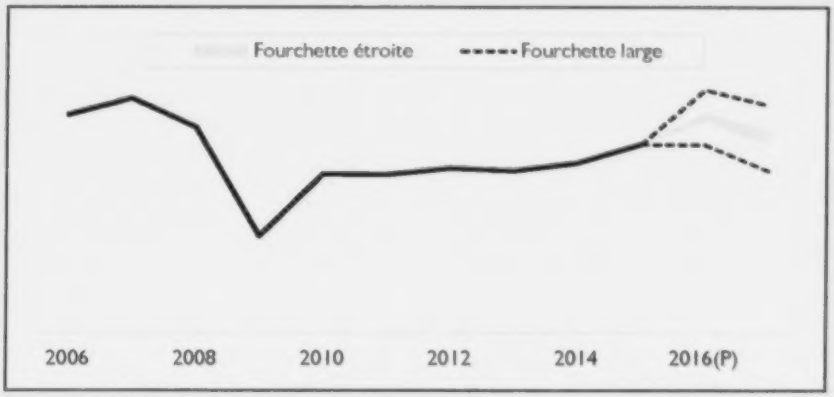
D'après notre scénario de base, le taux affiché des prêts hypothécaires de cinq ans devrait se situer entre 4,9 et 5,7 % en 2018 et entre 5,2 et 6,2 % en 2019. Par conséquent, ce taux devrait augmenter d'au plus 160 points de base durant la période de 2017 à 2019. De plus, pendant cette période, les taux hypothécaires devraient demeurer sous les niveaux observés avant la Grande Récession.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Résumé des prévisions
RMR de Kelowna
Automne 2017

	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	695	628	785	850	950	710	890	710	950
Logements collectifs	616	652	1 411	2 000	2 400	1 720	2 080	1 430	1 870
Tous types de logements confondus	1 311	1 280	2 196	3 100	3 410	2 490	2 920	2 280	2 690
Marché de la revente									
Ventes MLS®	4 886	5 378	6 693	5 630	5 980	5 330	6 070	5 040	6 160
Prix MLS® moyen ($)	425 996	435 261	494 886	526 800	535 100	543 000	561 000	557 600	584 300
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20

	2014	2015	2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,0	0,7	0,6	1,2	2,5	1,8
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	980	1 002	1 066	1 120	1 160	1 190
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	788	799	864	910	950	975
Indicateurs économiques						
Population	191 311	195 202	198 304	201 515	204 868	208 238
Nombre annuel d'emplois	90 300	92 000	90 900	99 500	101 000	102 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite inférieure (S)=Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2017-2019).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

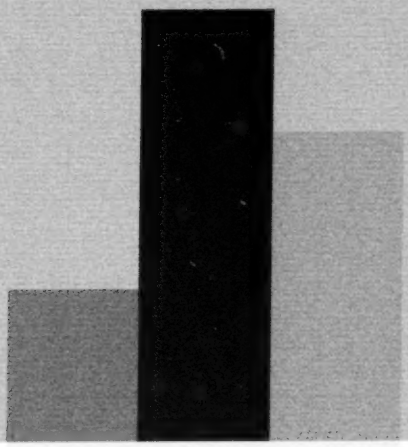
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64359_2017_B02